

Nuevas modalidades de hábitat popular en Tandil, Argentina.

LA RESIGNIFICACIÓN DEL USO DEL ESPACIO URBANO¹

NEW MODES OF
POPULAR HABITAT IN
TANDIL, ARGENTINA.

Resigning the use of urban space

NOVAS MODALIDADES
DE HABITAT POPULAR
EM TANDIL, ARGENTINA.

Ressignificar o uso do
espaço urbano

DE NOUVELLES FORMES;
DHABITAT POPULAIRE À
TANDIL, ARGENTINE.

Resignification utilisation
de l'espace urbain

Alejandro Migueltoarena²

Doctorando en Geografía
IGEHCS (UNCPBA/CONICET)

amiguel@fch.unicen.edu.ar

<https://orcid.org/0000-0001-8850-0111>

Recibido: 28 de febrero de 2017

Aprobado: 10 de abril de 2018

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.62987>

Cómo citar este artículo: MIGUELTORENA, A. (2019). "Nuevas modalidades de hábitat popular en Tandil, Argentina. La resignificación del uso del espacio urbano". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1): 147 - 154 .

¹ El artículo se enmarca en el proyecto de investigación *Territorio y ciudades de Argentina, a inicios del siglo XXI*, del Programa de Incentivos, CIG- IGEHCS (UNCPBA/CONICET).
² Profesor y Licenciado en Geografía de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNCPBA). Doctorando en Geografía en la Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Becario doctoral del CONICET. Integrante del Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCS) de doble dependencia UNCPBA/CONICET. Auxiliar Docente de la Facultad de Ciencias Humanas de la UNCPBA en las cátedras Teoría y Metodología de la Geografía, y Geografía Mundial.

Resumen

El siguiente trabajo se propone analizar las modalidades populares de acceso al hábitat que surgieron y se consolidaron en la ciudad de Tandil desde comienzos del siglo XXI, indagando por las potencialidades que presentan para resignificar el valor de uso del espacio urbano en pos de la construcción de una ciudad más inclusiva. Para abordar la complejidad de los procesos que se presentan en esta ciudad intermedia, se consideró pertinente utilizar la propuesta teórica del materialismo histórico-geográfico de David Harvey, así como las ideas de Henry Lefebvre sobre el derecho a la ciudad. En cuanto a la metodología, se realizaron entrevistas a referentes de las organizaciones que desarrollaron proyectos relacionados con el acceso al hábitat y se utilizaron fuentes de información secundarias elaboradas por organismos públicos. La temática adquiere relevancia en un contexto en el cual los procesos especulativos con respecto al suelo urbano generan una vulneración cada vez mayor del derecho al hábitat digno, obligando a los sectores populares a organizarse y a buscar alternativas a las que ofrece el mercado inmobiliario formal. Estas experiencias lograron resultados favorables, aportando elementos para pensar otras posibilidades de producción del hábitat urbano.

Palabras clave: derecho a la ciudad, producción del hábitat, especulación inmobiliaria, ciudades intermedias.

Resumo

O artigo a seguir propõe se analisar formas populares de acesso ao habitat que emergiu e consolidou na cidade de Tandil início de século XXI, a investigar o potencial que se apresentam a repensar o valor de uso do espaço urbano, após a A construção da cidade mais inclusiva. A fim de lidar com a complexidade dos mesmos: os processos apresentados nesta cidade intermediária, para considerar o uso teórico relevante da Proposta geográfica materialismo histórico de David Harvey, como também as idéias de Henry Lefebvre sobre o direito à cidade. Quanto à metodologia das entrevistas, se eles fizeram em relação às organizações que se desenvolveram relacionados com projectos do Access habitat e fontes secundárias de informação foram usados pertencentes a organismos públicos. A relevância temática adquire no contexto das Nações Unidas em que especulativas: processos relativos solo repollo urbana gerar uma vez prefeito de o direito de violações de habitação decente, forçando os setores populares para organizar e encontrar alternativas que oferece o mercado imobiliário o formal. Essas experiências obtiveram resultados favoráveis, contribuindo elementos para pensar outras possibilidades de produção de habitat urbano.

Palavras-chave: direito à cidade, a produção de habitat, especulação imobiliária, cidades intermediárias.

Abstract

The following paper aims to analyze the popular forms of access to habitat that emerged and consolidated in the city of Tandil from the beginning of the XXI century, investigating the potential that they present in order to redefine the use value of urban space, The construction of a more inclusive city. In order to deal with the complexity of the processes occurring in this intermediate city, it was considered pertinent to use David Harvey's theoretical proposal of geographic historical materialism, as well as Henry Lefebvre's ideas on the right to the city. Regarding the methodology, interviews were carried out with references of the organizations that developed projects related to the access to the habitat and were used secondary sources of information pertaining to public organisms. The theme becomes relevant in a context in which speculative processes with respect to urban land generate a growing violation of the right to a decent habitat, forcing the popular sectors to organize themselves and to seek alternatives to those offered by the formal real estate market. These experiences obtained favorable results, contributing elements to think about other possibilities of production of urban habitat.

Keywords: right to the city, habitat production, land speculation, intermediate cities.

Résumé

Le présent document analyse les modes populaires d'accès à l'habitat qui a émergé et ont été consolidées dans la ville de Tandil depuis le début du siècle, enquête pour le potentiel qu'ils présentent pour la valeur d'usage resignificar de l'espace urbain après la construction une ville plus inclusive. Pour faire face à la complexité des processus qui se déroulent dans cette ville de taille moyenne, il a été jugé approprié d'utiliser la proposition théorique du matérialisme historique-géographique de David Harvey et les idées de Henry Lefebvre sur le droit à la ville. En ce qui concerne la méthodologie, des entretiens concernant les organisations qui ont élaboré des projets liés à l'habitat et l'accès aux sources secondaires d'information produites par des organismes publics ont été utilisés ont été faites. La question devient pertinente dans un contexte dans lequel les processus spéculatifs en ce qui concerne les terrains urbains génèrent une violation croissante du droit à un logement décent, ce qui oblige les secteurs populaires à organiser et rechercher des alternatives qui offrent le marché formel du logement. Ces expériences ont obtenu des résultats favorables, des éléments contribuant à penser à d'autres possibilités de production de l'habitat urbain.

Mots-clés: droit à la ville, la production de l'habitat, la spéculation foncière, les viles intermédiaires.

Introducción

La ciudad de Tandil ha logrado consolidarse como un centro regional importante de la Provincia de Buenos Aires en los primeros años del siglo XXI, período en el que se registró un crecimiento relevante de la actividad inmobiliaria y de la industria de la construcción, que se tradujo en numerosos proyectos urbanísticos que, de manera acelerada, modificaron la materialidad del ejido urbano. Pero, al mismo tiempo, se produjeron procesos especulativos grandes que agudizaron la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio del suelo urbano, y provocaron la emergencia de numerosos conflictos sociales relacionados con el acceso al hábitat, que no eran usuales en esta ciudad intermedia.

Ante esa situación, se generó la necesidad, por parte de los sectores sociales más postergados, de organizarse para encontrar alternativas que permitieran sortear la exclusión a la que los condenaba el mercado formal de la vivienda. De esta forma, tomando el concepto de "modalidades de hábitat popular" formulado por Omar Varela y Cristina Cravino (2009: 46), se propone analizar las diferentes alternativas de acceso al suelo urbano que llevaron adelante distintas organizaciones populares de Tandil. Se enfatizará en algunas de sus reivindicaciones principales, las cuales contemplan la posibilidad de restringir la mercantilización del suelo urbano. Esta idea puede acercarse a la noción del derecho a la ciudad planteada por Lefebvre (1969), que hace alusión a la valorización del uso del espacio urbano en detrimento de su valor de cambio.

En lo que respecta a la metodología, se entrevistó a la presidenta de la Asociación Civil Docentes de Tandil y a integrantes de un barrio popular que desarrollaron un proyecto de urbanización y regularización domínial. A su vez, se elaboró un registro de entrevistas que surgieron de los talleres que se llevaron a cabo en el marco del II Foro de Acceso al Hábitat, un proyecto de voluntariado universitario del cual se formó parte y donde se dialogó con las responsables de la organización Mujeres Sin Techo.

Producción del espacio urbano en Argentina posconvertibilidad: la consolidación del modelo ciudad-banco

En su propuesta teórica denominada materialismo histórico-geográfico, David Harvey (2013) plantea que existe un vínculo estrecho entre el desarrollo del capitalismo y el proceso de urbanización, ya que este último es una de las formas que permite la absorción de los excedentes producidos mediante la búsqueda del plusvalor. Las inversiones en los procesos de urbanización se caracterizan por poseer largos períodos de rotación del capital, lo cual implica que se requiere de la participación no solo del capital financiero, sino de la intervención del Estado para asegurar su viabilidad. Esta singularidad genera que las inversiones en el espacio urbano adquieran un carácter especulativo que, en ocasiones, agrava las dificultades que se le presentan al capital para colocar sus excedentes.

Estas nociones teóricas pueden contribuir a explicar los procesos que se han desarrollado en los espacios urbanos de Argentina en el último tiempo, ya que luego de la crisis que terminó con el modelo económico de la convertibilidad, entre los años 2001 y 2002, se generaron condiciones que posibilitaron la recomposición de la gobernabilidad y el desarrollo de una nueva fase de acumulación del capital con características distintivas. En este contexto, las ciudades desempeñarían un rol fundamental en el nuevo ciclo de acumulación, constituyéndose en lugares privilegiados para la generación y apropiación de rentas. Juan Pablo del Río (2012) explica la función que adquiere el suelo urbano en este período mediante el concepto de ciudad-banco, entendiendo que el mercado inmobiliario pudo expandirse como consecuencia de la absorción de la liquidez que generaban los sectores beneficiados por el nuevo tipo de cambio y los bienes exportables, así como por las inversiones realizadas por el Estado en grandes obras de infraestructura.

Este efecto dinamizador en la actividad inmobiliaria estuvo acompañado por un proceso de valorización diferencial del suelo en las ciudades (Baer, 2011), que incrementó las desigualdades y redujo las posibilidades de diferentes sectores sociales de acceder a una vivienda digna. Andrea Catenazzi y Eduardo Reese (2013) también mencionan que, a pesar del incremento del financiamiento por parte del Estado para la implementación de numerosas líneas de políticas habitacionales, no se produjo ninguna medida destinada a regular el funcionamiento del mercado de tierras, ni los procesos especulativos que se generaron en torno al suelo urbano. De esta forma, más allá los intentos de los gobiernos kirchneristas por regenerar el tejido social y económico mediante la intervención activa del Estado, persistió una limitación fuerte para acceder al hábitat, en tanto el suelo urbano fue cada vez más objeto de inversiones destinadas a la valorización de capitales y a la apropiación de rentas, en detrimento de su generación como valor de uso.

El uso del espacio urbano y el derecho a la ciudad

La discusión acerca de la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio que resulta inherente al espacio urbano fue ampliamente desarrollada por Henri Lefebvre (1972), que afirmaba que la ciudad era un producto del trabajo social, y un instrumento útil para la formación y la repartición de la plusvalía. De igual manera, entendía que el uso o valor de uso de la ciudad se encontraba oprimido por la predominancia del valor de cambio, que generaban las representaciones del urbanismo sobre la ciudad.

Siguiendo esta perspectiva teórica, Ana Fani Alessandri Carlos (2012) propone la construcción de un pensamiento que permita, desde un punto de vista geográfico, la comprensión de la producción del espacio como un momento de la producción de la vida en todas sus dimensiones y, también, como un movimiento de la reproducción de la sociedad a lo largo de la historia. Con este fin, establece como presupuesto la idea de que la producción del espacio urbano es condición, medio y producto de la reproducción social, premisa que permite evidenciar la contradicción que

se genera entre la producción social del espacio y su apropiación privada en el proceso de urbanización capitalista. A su vez, asumir que el espacio es producido socialmente pero que resulta apropiado de manera particular, deja al descubierto la confrontación que se genera entre la lógica de la acumulación del capital y la de las necesidades de la reproducción de la vida.

Lo opuesto a este proceso de mercantilización del espacio sería lo que Henri Lefebvre (1969) concebía como derecho a la ciudad, es decir, una realidad urbana donde predominara el valor de uso y se impusieran las necesidades de los usuarios por encima de la de los especuladores. Una sociedad que abandone las metas del desarrollo asociadas únicamente al crecimiento económico y que destruya la ideología del consumo impuesta por la modernidad. Implica, también, la puesta en práctica de una planificación que genere centralidades renovadas y lugares de encuentro en los espacios urbanos, que cuestione la cotidianeidad organizada por la sociedad burocrática del consumo, y que genere nuevos ritmos de vidas y empleos del tiempo que permitan el uso pleno de los lugares.

Especulación inmobiliaria y acceso desigual a la vivienda en la ciudad de Tandil

La ciudad de Tandil no resultó ajena a los procesos especulativos que se generaron en torno al mercado del suelo a partir del nuevo modelo económico y político adoptado luego de la crisis del año 2001. Lan, et. al. (2010) señalan que entre 2005 y 2009 se registró en esta ciudad un incremento de los precios de los lotes y de las propiedades de un 176%, en promedio. Según los Censos Nacionales, la cantidad de viviendas en Tandil se incrementó en un 22,8% entre 2001 y 2010 (de 41.067 a 50.450 unidades), mientras que la población en ese mismo período creció en un 14,6%. En la Tabla 1 puede observarse que, a pesar del aumento del número de viviendas, los propietarios descendieron de un 70,4% a un 62,6%, mientras que los inquilinos crecieron del 15,5% al 24,5% de la población (INDEC, 2001; 2010).

Tabla 1. Régimen de tenencia de las viviendas en la ciudad de Tandil, 2001-2010

| Régimen de tenencia | 2001 | 2010 |
|---|--------|--------|
| Propietario de la vivienda y el terreno | 70,40% | 62,60% |
| Propietario sólo de la vivienda | 1% | 1,40% |
| Inquilino | 15,50% | 24,50% |
| Ocupante por préstamo | 7,80% | 6,30% |
| Ocupante por trabajo | 3,50% | 3,30% |
| Otra situación | 1,90% | 2,00% |

Fuente: elaboración propia con base en INDEC (2001; 2010).

Otro dato que permite visualizar el incremento de las dificultades para el acceso a una vivienda digna en Tandil es el obtenido a partir del Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado en 2016 (Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y

Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, 2016). En el mismo, pudo constatarse la existencia de seis asentamientos precarios en la ciudad (Mapa 1). Al igual que las villas, estos se caracterizan por la informalidad dominial, pero, a diferencia de las primeras, poseen trazados urbanos que tienden a ser regulares y planificados, debido a que sus ocupantes tienen como objetivo legitimarse como propietarios (Varela y Cravino, 2009). En el Registro aparece el asentamiento Movediza II en la categoría "otros", ya que contiene rasgos mixtos entre villa y asentamiento y, además, posee conjuntos habitacionales usurpados y situaciones de informalidad dispersa.

En la Tabla 2 puede observarse que cuatro de los siete asentamientos surgen a comienzos de la década de 2000, sin embargo, en entrevistas realizadas a los pobladores del lugar pudo constatarse que es a partir de la segunda mitad de dicha década cuando estos asentamientos crecen con mayor rapidez.

Tabla 2: Asentamientos informales de la ciudad de Tandil, 2016.

| Nombre | Año de origen | Cantidad de familias | Superficie (hectáreas) |
|-----------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Villa Cordobita | 2004 | 66 | 30,3 |
| Las Tunitas | Déca da de 1990 | 240 | 13,1 |
| Villa Laza | 2001 | 116 | 11,3 |
| Movediza I | 2002 | 75 | 11,7 |
| Movediza II | 2004 | 560 | 25 |
| Villa Gaucho | Anterior a 1990 | 120 | 4 |
| La Esperanza | Anterior a 1990 | 62 | 1,9 |

Fuente: elaboración propia con base en Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires (2016).

Alternativas de acceso al hábitat en la ciudad de Tandil: distintas experiencias que revalorizan del uso del suelo urbano

Frente a este escenario, comenzaron a emerger una serie de experiencias colectivas que tuvieron como objetivo encontrar alternativas para acceder al suelo urbano y a la vivienda, debido a que el mercado formal se volcaba progresivamente a un grupo social más selectivo. Estas organizaciones involucran a sujetos heterogéneos y llevan adelante distintas acciones, de acuerdo a sus posibilidades materiales.

Las experiencias analizadas pueden encuadrarse dentro de lo que Omar Varela y Cristina Cravino (2009: 46) interpretan como formas o modalidades de hábitat popular, a las que definen como:

Mapa 1: Asentamientos informales en Tandil, 2016



Fuente: elaboración propia con base en Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires (2016).

conjunto de las prácticas habitacionales de los sectores populares en todo su abanico: urbanizaciones informales, situaciones de tenencia extra-legal como las ocupaciones de viviendas o construcciones vacantes, formas de autoconstrucción en lote propio, barrios por cooperativa o por ONGs, conventillos, hoteles pensión, conjuntos habitacionales construidos por el Estado, etc.

Entre los casos analizados se cuenta con tres experiencias: Mujeres Sin Techo y la Asociación Civil Docentes, que podrían incluirse dentro de los barrios construidos por ONGs o asociaciones civiles, y el Barrio Darío Santillán que pertenece a los denominados asentamientos informales que iniciaron el camino hacia la regularización dominial.

La primera organización que plantea fuertemente la cuestión del déficit habitacional en la ciudad de Tandil fue Mujeres Sin Techo. Este colectivo comienza a trabajar con el problema del acceso a la vivienda en el año 2008, aunque contaba con una trayectoria previa, relacionada con el funcionamiento de un comedor popular en el Barrio Tunitas, que es uno de los lugares más estigmatiza-

dos de la ciudad por sus condiciones sociales y económicas. Para ese entonces, evidenciaron la necesidad de abordar el tema del hábitat a raíz de las dificultades que atravesaban las familias del barrio, como consecuencia del aumento de los precios de lotes, viviendas y alquileres.

La organización adoptó, en un principio, una lógica de reclamo y confrontación con el gobierno municipal,³ que incluyó numerosas manifestaciones en el centro de la ciudad y cortes de tránsito en algunas calles principales. En ese momento, el objetivo consistía en visibilizar el problema del acceso al hábitat en la ciudad y de ser reconocidos por el Municipio como un actor válido para dialogar sobre el tema. Esta metodología de lucha, si bien logró plantear en la agenda de los principales medios de comunicación las consecuencias que generaba el déficit habitacional, también implicó que

³ El Municipio de Tandil se encuentra gobernado desde el año 2003 por el intendente Miguel A. Lunghi, perteneciente al partido de la Unión Cívica Radical (UCR), que transita por su cuarto período de gestión. Desde el año 2015, la UCR integra también la alianza Cambiemos, la cual gobierna actualmente la Provincial de Buenos Aires y el Estado Nacional.

una parte de la comunidad tandilense tuviese una visión negativa del movimiento, en parte, asociada a su origen social y barrial.

Luego de numerosos reclamos y negociaciones con el gobierno municipal, Mujeres Sin Techo logró obtener ocho lotes a través de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Tandil, que se destinaron a resolver el problema de las personas que estaban en situación de calle. Sin embargo, no contaban con el financiamiento para realizar las viviendas, por lo que debieron establecer contactos y realizar gestiones con los gobiernos provincial y nacional,⁴ de donde finalmente obtendrían los recursos necesarios para la construcción. Posteriormente, firmaron un convenio con el Intendente,⁵ que les adjudicó treinta lotes más y, por medio de un acuerdo alcanzado con una empresa de casas prefabricadas, construyeron nuevas viviendas, financiadas con los aportes mensuales que realizaban los miembros de la organización.

A partir del año 2011, con una trayectoria más consolidada, emprendieron dos proyectos de mayor envergadura, que consistieron en la compra y urbanización de dos predios para la construcción de un total de 144 viviendas. El financiamiento estuvo a cargo de los integrantes de la organización, que abonaron un monto inicial para ingresar al proyecto y 18 cuotas mensuales. Además, contaron con la colaboración del Instituto Provincial de la Vivienda, que aportó fondos para la construcción y también recibieron ayuda de la Subsecretaría de Viviendas de la Nación y del Municipio, que costearon parte de la urbanización.

En la actualidad, se encuentran trabajando en un nuevo proyecto, que consiste en la compra de un tercer predio para la construcción de 200 nuevas viviendas, cuyos beneficiarios podrán financiar a través de un plan, que incluye montos y facilidades que resultan inexistentes en el mercado formal.

Entre las dificultades principales que hoy enfrenta la organización se destaca el enfriamiento de las relaciones con el gobierno provincial, cuya gestión cambió de signo político tras las elecciones del año 2015, implementando una serie de reformas que resultaron perjudiciales para estos proyectos, principalmente, la disolución de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, de gran relevancia para la obtención de recursos y financiamiento. Sin embargo, esta experiencia continúa teniendo una gran relevancia en la ciudad, en términos tanto cuantitativos como cualitativos, ya que durante estos diez años ha logrado construir un mayor número de viviendas que el gobierno municipal, quien sólo generó un conjunto habitacional de cincuenta unidades en los quince años que lleva de gestión. A su vez, también ha demostrado capacidad para concluir los proyectos en lapsos de tiempo relativamente breves, lo cual no es un dato menor si se tiene en cuenta que otros conjuntos habitacionales desarrollados en la ciudad, con programas de los gobiernos nacional y provincial, estuvieron paralizados durante años por falta de financiamiento y, algunos, nunca se terminaron.

También debe remarcarse que la concepción de hábitat a la que adhiere la organización permite que en la elaboración de los proyectos urbanísticos se contemple no solo el acceso a la tierra y a la vivienda, sino también a los diferentes servicios que están presentes en la ciudad. En la entrevista realizada, las referentes manifestaron que esta idea no estuvo presente en el colectivo desde el comienzo, sino que la fueron adquiriendo con el tiempo y luego de numerosos debates internos. La organización considera que su proyecto no debe limitarse a la mera construcción de viviendas, sino que, desde su perspectiva, entienden que el acceso justo al hábitat implica una serie de derechos que deben ser garantizados. En palabras de una de sus integrantes, “dar un terreno en el medio del campo, donde no hay calles abiertas ni hospitales cerca, no es acceso justo al hábitat”.

La segunda experiencia es el proyecto de la Asociación Civil Docentes, que surge en el año 2010 como una iniciativa generada por trabajadores de la educación que decidieron organizarse a raíz de las dificultades que encontraban para acceder a una vivienda propia. Estos trabajadores resultaban excluidos del mercado de créditos por sus bajos salarios y, al mismo tiempo, tampoco ingresaban en los planes de vivienda social porque no eran considerados parte de la población más vulnerable.

En la búsqueda de una alternativa, se conformaron bajo la figura de asociación civil que, al poco tiempo, trascendió el objetivo inicial del acceso al suelo urbano e incluyó una propuesta cultural, con una definición de hábitat de mayor profundidad. Con respecto a esta cuestión, la presidenta de la asociación explicaba:

el concepto de cultura es amplio e incluye el hábitat, entonces por eso nosotros no hablamos de vivienda sino de hábitat, que incluye lo ecológico y la cultura. Es decir, un concepto amplio de cultura, que implica desarrollar un espacio, donde uno va a vivir como proyecto de vida. Entonces todas esas variables se incluyen en un proyecto cultural del barrio donde estamos. Eso es lo que nos presenta públicamente. No somos una inmobiliaria.

Para acceder al suelo con los recursos disponibles, la Asociación debió encontrar un camino alternativo al que ofrecía el mercado formal. Esta situación implicó uno de los puntos más dificultosos del proceso, puesto que las únicas tierras disponibles a bajo costo eran las parcelas que lindaban con el ejido urbano que, al estar asignadas a usos rurales, no podían subdividirse con objetivos residenciales. Finalmente, luego de un período de gestiones intensas, se logró un acuerdo con el gobierno municipal por el cual la Asociación adquirió seis hectáreas rurales contiguas al barrio Movediza y, luego, con la mediación del gobierno provincial, se propuso parcelar la tierra e incluirla en el Plan Familia Propietaria.⁶ Como contrapartida, los docentes realizarían las obras para la urbanización de los terrenos.

Esta modalidad permitió que los integrantes del proyecto adquirieran la tierra por un costo siete veces menor al de las parcelas vecinas, categorizadas como urbanas. Posteriormente, la asociación

⁴ En ese momento, los Estados Nacional y Provincial eran gobernados por el Frente Para la Victoria (FPV), de orientación peronista. El gobernador de la Provincia de Buenos Aires, entre 2007 y 2015, fue Daniel Scioli y en ese mismo período la presidenta de Argentina fue Cristina Fernández de Kirchner.

⁵ Persona que ejerce el cargo ejecutivo en el Municipio.

⁶ El Plan Familia Propietaria es una política provincial que tiene como objetivo facilitar el financiamiento para la adquisición de lotes urbanos a través de cuotas muy accesibles.

replicó la experiencia en lotes contiguos, alcanzando un total de 210 familias beneficiadas. A raíz de estos resultados, el gobierno municipal decidió promover la iniciativa para que otras organizaciones emprendan el mismo camino, tomando como modelo el proyecto de la Asociación Civil Docentes. Esto se tradujo en la aprobación de la Ordenanza 13.579, en noviembre de 2013.

Las dos experiencias desarrolladas marcaron un antecedente importante en la ciudad, ya que demostraron que era posible concretar proyectos urbanísticos a costos menores que los que ofrecía el mercado y, además, las asociaciones tenían la posibilidad de decidir cómo construir sus espacios residenciales. Sin embargo, también resulta necesario mencionar que en ambos ejemplos los destinatarios forman parte de un sector trabajador con cierta capacidad de ahorro, con lo cual no sería posible replicar estos proyectos para los grupos sociales excluidos. Asimismo, también existe un debate con relación a las funciones que el Estado delega en las asociaciones, dado que son estas las encargadas de dotar de servicios e infraestructura a sus barrios, mientras que los gobiernos dejan de asumir algunas de sus responsabilidades más importantes en cuanto a garantizar el derecho a la ciudad.

Por último, se considera relevante analizar la trayectoria del barrio Darío Santillán, un asentamiento informal, emplazado también en Movidiza, donde la situación de las personas involucradas resultaba de extrema vulnerabilidad y exclusión. Las entrevistadas relataron que algunas familias habían llegado al barrio luego de ser desalojadas de terrenos usurpados previamente, mientras que otras tuvieron que abandonar las viviendas que se encontraban alquilando a causa del deterioro de su situación económica.

El asentamiento se originó en 2011 y fue atravesando por diferentes momentos. Sin duda, al inicio, cuando arribaron varias familias de manera conjunta, se produjeron las mayores dificultades debido al surgimiento de problemas internos para acordar los criterios de distribución de la tierra, sumado a otros problemas para gestionar los servicios mínimos que requerían sus viviendas. Progresivamente, lograron instalarse respetando la cuadrícula del ejido urbano y midiendo los lotes para que pudieran adaptarse a las normativas vigentes. Sin embargo, una de las entrevistadas explicaba la incertidumbre por la que atravesaron en el primer período a causa de la inestabilidad en la posesión de los terrenos. “Cada terreno tuvo varios dueños. Es más, a mí me corrieron tres veces... No venías dos días y ¡chau! agarraba otro”.

A raíz de esta situación surgió la necesidad de contar con algún tipo de organización que, en primera instancia, evitara los conflictos entre los vecinos y que, posteriormente, permitiera contar con mayor fuerza en las demandas realizadas al Municipio para obtener ciertos materiales para la construcción. Otra de las vecinas explicaba:

nos organizamos para que un vecino, si podía, te cuidara tu lote, pero había que armar enseguida algo. Nosotros, cuando nos mudamos, nos armamos la casilla, ella de madera y yo de chapa. Estaban todos nuestros muebles ahí, entraba solamente la cama de dos plazas para mí y para mi marido, y una cocinita, nada más, no quedaba más nada. Y tenías que quedarte ahí y lucharla.

Paralelamente, los vecinos recurrieron a organizaciones y personas que colaboraron con la obtención de los servicios indispensables y, más adelante, en la formulación de un proyecto de regularización de los lotes. De esta forma, comenzaron un proceso de negociación pacífica con los funcionarios del gobierno municipal, por el que acordaron limitar el barrio a cuatro manzanas, reubicando en los terrenos libres a las familias que se encontraban en una quinta manzana. Esta situación también requirió de un nivel de organización importante para colaborar con aquellas personas que debían desarmar y rearmar sus viviendas en otros lotes del barrio informal.

Más adelante, se obtuvo la firma de un acuerdo por el cual el Municipio se comprometió a que los 96 lotes pudieran ingresar al Plan Familia Propietaria para regularizar su situación y pagar los terrenos en cuotas. Además, desde el Área de Desarrollo Social se entregaron bloques para la construcción, con el compromiso por parte de los vecinos de sustituir sus casillas por viviendas de material en el plazo de dos años. Al momento de la entrevista, los ocupantes ya poseían los planos realizados por los agrimensores, pero aún no habían comenzado con el proceso de regularización.

Las trayectorias desarrolladas por estas tres modalidades implican formas alternativas muy diferentes de comprender el hábitat a la de los barrios producidos por la lógica de la ganancia. Los proyectos urbanísticos abordados aquí incluyen otros patrones a los establecidos usualmente, donde se resignifican los espacios, al no ser concebidos para obtener la máxima ganancia posible. Por ejemplo, la Asociación Civil Docente diseñó un proyecto urbanístico que prevé la construcción de un centro cultural que tendrá como objetivo nuclear a las distintas actividades que se realizarán en la comunidad. Por su parte, los integrantes del barrio Darío Santillán construyeron un espacio de uso común para todos los vecinos, que sirve como lugar de encuentro y organización. Esto constituye otras materialidades urbanas que adquiere potencialidades para desarrollar nuevas centralidades y lugares de encuentro. En este sentido, a pesar de que los proyectos en cuestión surgieron como consecuencia de la necesidad de enfrentar un mercado del suelo cada vez más inaccesible, también ofrecen oportunidades para pensar en la producción de un espacio urbano más inclusivo.

Consideraciones finales

En el período actual, donde la ciudad constituye un medio fundamental para la valorización del capital, los grupos sociales excluidos enfrentan el desafío de alcanzar mayores niveles de organización para materializar proyectos urbanos con racionalidades alternativas a las impuestas por los especuladores y promotores del mercado inmobiliario.

Las tres experiencias presentadas en este trabajo demuestran que, más allá de sus diferencias, constituyen el emergente de un proceso de valorización del suelo urbano que, desde inicios de la década anterior, ha restringido progresivamente la posibilidad de que una gran proporción de la población pueda acceder a su utilización como valor de uso. De esta forma, comienzan a surgir una heterogeneidad de modalidades de hábitat popular que no eran comunes en la ciudad de Tandil y que dan cuenta de nuevas

formas de reproducción social que producen el espacio urbano, al mismo tiempo que resultan condicionadas por él.

En este trabajo no se pretende idealizar dichas experiencias debido a que la organización colectiva siempre resulta un desafío extremadamente complejo y, en los tres casos analizados, se han visualizado diversos inconvenientes, especialmente en lo que respecta al

déficit de participación de los integrantes y al compromiso asumido con el proyecto. Sin embargo, se considera que estas nuevas modalidades de producción del espacio urbano incluyen una resignificación de los usos a los que se destinan los lugares, creando nuevas instancias de encuentro para la comunidad, las cuales poseen un potencial muy interesante para comenzar a debatir cuál es la ciudad que se desea construir y formular algunas ideas en pos de ese objetivo. **la**

Bibliografía

ALESSANDRI CARLOS, A. F. (2012). "A "Geografía Urbana" como disciplina: uma abordagem possível". *Revista do Departamento de Geografia*, volume especial 30 años, 92-111. Consultado en: <http://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/53844>

BAER, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, tesis para optar al título de Doctor en Geografía.

CATENAZZI, A. y REESE, E. (2013). "La dinámica del crecimiento urbano, el déficit habitacional y las asignaturas pendientes Derecho a la ciudad". *Voces en el Fenix*, 2: 2-4. Consultado en: https://www.pagina12.com.ar/especiales/archivo/voces_en_el_fenix/002-fenix.pdf

DEL RÍO, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad: un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes*. La Plata:

Universidad de La Plata, tesis para optar al título de Doctor en Geografía. Consultado en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/te.464.pdf>

HARVEY, D. (2013). *Ciudades rebeldes, del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

INDEC. (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Consultado en: https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=134

INDEC. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Consultado en: https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=135

LAN, D., et al. (2010). "La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil". En: D. Elias, et al. (orgs.), *Agentes económicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil*. São Paulo: Expressão Popular, pp. 29-156.

LEFEBVRE, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.

LEFEBVRE, H. (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza.

SUBSECRETARÍA SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA DEL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. (2016). *IDEHab*. Consultado en: <http://190.188.234.6/mapa/>

VARELA, O. D. y CRAVINO, M. C. (2009). "Mil Nombres para mil barrios. Los asentamientos y las villas como categorías de análisis y de intervención". En: M. C. Cravino (org.), *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento, pp. 45-64.